



Solicitante: FIDC Empírica Home Equity

Data da Emissão: 23/03/2018

Proposta do Laudo:

Subsidiar o Comitê de Gestão Patrimonial do FIDC Empírica Home Equity na definição da estratégia de venda e do preço a ser negociado. O valor de mercado foi obtido através de pesquisa para venda em um prazo longo. O valor de liquidez foi obtido através de pesquisa imobiliária que considera a venda em um período de no máximo de 6 meses (considerando o imóvel desocupado).

Enderedeço: Rua 19

Complemento: Quadra 38 - Lote 28

Matrícula: 7.705

CEP: 72870-219

Bairro: Jardim Oriente

Cidade: Valparaíso de Goiás

UF: GO

 Link: <https://www.google.com.br/maps/search/Rua+19,+jardim+Oriente/@-16.069549,-47.994469,15z>

## CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Tipo: Casa

Padrão construtivo: Médio

Uso: Residencial

Idade aparente: 15 anos

Ocupado: Sim

Estado de conservação: Regular

Imóvel consolidado ao FIDC Empírica Home Equity estando em processo de reintegração de posse.

Região possui média densidade demográfica, predominantemente residencial, possui toda infraestrutura (rede de água e esgoto, rede de águas pluviais, energia elétrica, telefone, pavimentação, iluminação, dentre outros) e a distância até o Shopping Sul é de 1,2 km; Entorno sem pontos de alagamento, deslizamento, erosão, favelas e presídios. O imóvel está aproximadamente a 480,00m da BR-040 que liga Valparaíso à Brasília

## QUADRO DE ÁREAS (m²)

	Matrícula	IPTU
Terreno (m²)	300,00	300,00
Testada (m)	10,00	10,00
Construção (m²)	135,72	135,72

### VALOR DE VENDA

R\$ 204.000,00

(Duzentos e quatro mil reais)

R\$ 1.503,09 / m²

### VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 153.000,00

(Cento e cinquenta e três mil reais)

R\$ 1.127,32 / m²

Comentários do Mercado Imobiliário:

O mercado imobiliário no segmento residencial na cidade de Valparaíso de Goiás (cidade do entorno de Brasília), apresenta comportamento recessivo, havendo pouca negociação de compra/venda e em maior velocidade e quantidade de imóveis com baixo valor. Para imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliado, a comercialização ocorre depois de um longo período da oferta de 18 meses, demonstrando baixa liquidez por conta da atual situação econômica do país.

Empírica Real Estate

Barueri, 23 de Março de 2018

Responsável técnico



José Roberto Sampaio Moreira da Costa  
Engenheiro Civil - CREA: 060146389

Empírica Real Estate Ltda.

Alameda Rio Negro, 500 - Torre B - 5º andar, conjunto 502, Alphaville, Barueri - SP - Brasil - 06454-000

Tel.: +55 (11) 2078.3159 / 4314.3174



2 - FOTOS DO IMÓVEL



Vista do Logradouro com o imóvel à direita



Identificação Numérica



Vista da Fachada



Vista da Fachada





## 3 - ELEMENTOS PESQUISADOS de TERRENO e EDIFICAÇÕES



<b>Amostra n.º 1</b>				Data	13/03/18
Endereço:	Quadra 31 Rua 03				
Bairro:	Jardim Oriente	Cidade:	Valparaíso de Goiás	UF:	GO
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Térrea		
Área terreno (m <sup>2</sup> )	300,00	Área construída(m <sup>2</sup> )	200,00	R\$ 990,00	
Testada (m)	10,00	Padrão construtivo	simples		
Topografia	plana	1,00	Idade aparente (anos)	30	Vida útil 70
Valor total (R\$)	198.000,00	Estado de conservação	bom		
Fonte:	Kaza Imobiliária- Will Bastos 61-98425-3121			Evento	venda 1,00
Observação	<i>Valor pedido está em linha com o mercado e foi o solicitado pelo proprietário. Tempo de comercialização previsto foi de 12 meses. Qual o valor de liquidez para comercialização até 6 meses? 25% a 30%</i>				



<b>Amostra n.º 2</b>				Data	13/03/18
Endereço:	Quadra Rua 21				
Bairro:	Jardim Oriente	Cidade:	Valparaíso de Goiás	UF:	GO
Imóvel:	Residencial	Edificação:			
Área terreno (m <sup>2</sup> )	300,00	Área construída(m <sup>2</sup> )	174,00	R\$ 1.321,84	
Testada (m)			Padrão construtivo	simples	
Topografia	plana	1,00	Idade aparente (anos)	20	Vida útil 70
Valor total (R\$)	230.000,00	Estado de conservação	bom		
Fonte:	Selma- 985777960 - JRV IMÓVEIS			Evento	oferta 0,90
Observação	<i>o valor pedido está em linha com o mercado. Tempo de comercialização previsto? 12 mese. Qual o valor de liquidez para comercialização até 6 meses? 25% a 30%</i>				



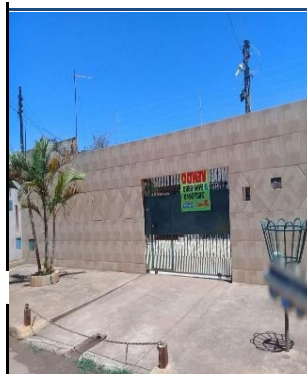
<b>Amostra n.º 3</b>				Data	13/03/18
Endereço:	Quadra 44 Rua 25 Lote 21				
Bairro:	Jardim Oriente	Cidade:	Valparaíso de Goiás	UF:	GO
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Térrea		
Área terreno (m <sup>2</sup> )	300,00	Área construída(m <sup>2</sup> )	60,00	R\$ 3.000,00	
Testada (m)	10,00	Padrão construtivo	medio		
Topografia	plana	1,00	Idade aparente (anos)	10	Vida útil 70
Valor total (R\$)	180.000,00	Estado de conservação	bom		
Fonte:	Sr. Francisco 99216-9479			Evento	oferta 0,90
Observação	<i>o valor pedido não está em linha com o mercado. Tempo de comercialização previsto? 12 meses. Qual o valor de liquidez para comercialização até 6 meses? 25% a 30%</i>				



<b>Amostra n.º 4</b>				Data	13/03/18
Endereço:	Rua 10				
Bairro:	Morada Nobre	Cidade:	Valparaíso de Goiás	UF:	GO
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Térrea		
Área terreno (m <sup>2</sup> )	330,00	Área construída(m <sup>2</sup> )	120,00	R\$ 1.500,00	
Testada (m)			Padrão construtivo	Baixo	
Topografia	plana	1,00	Idade aparente (anos)	20	Vida útil 70
Valor total (R\$)	180.000,00	Estado de conservação	bom		
Fonte:	Gabriel Kartaxo - 61-30830212			Evento	oferta 0,90
Observação	<i>o valor pedido está em linha com o mercado. Tempo de comercialização previsto? 01 ano Qual o valor de liquidez para comercialização até 6 meses? 25% a 30%</i>				

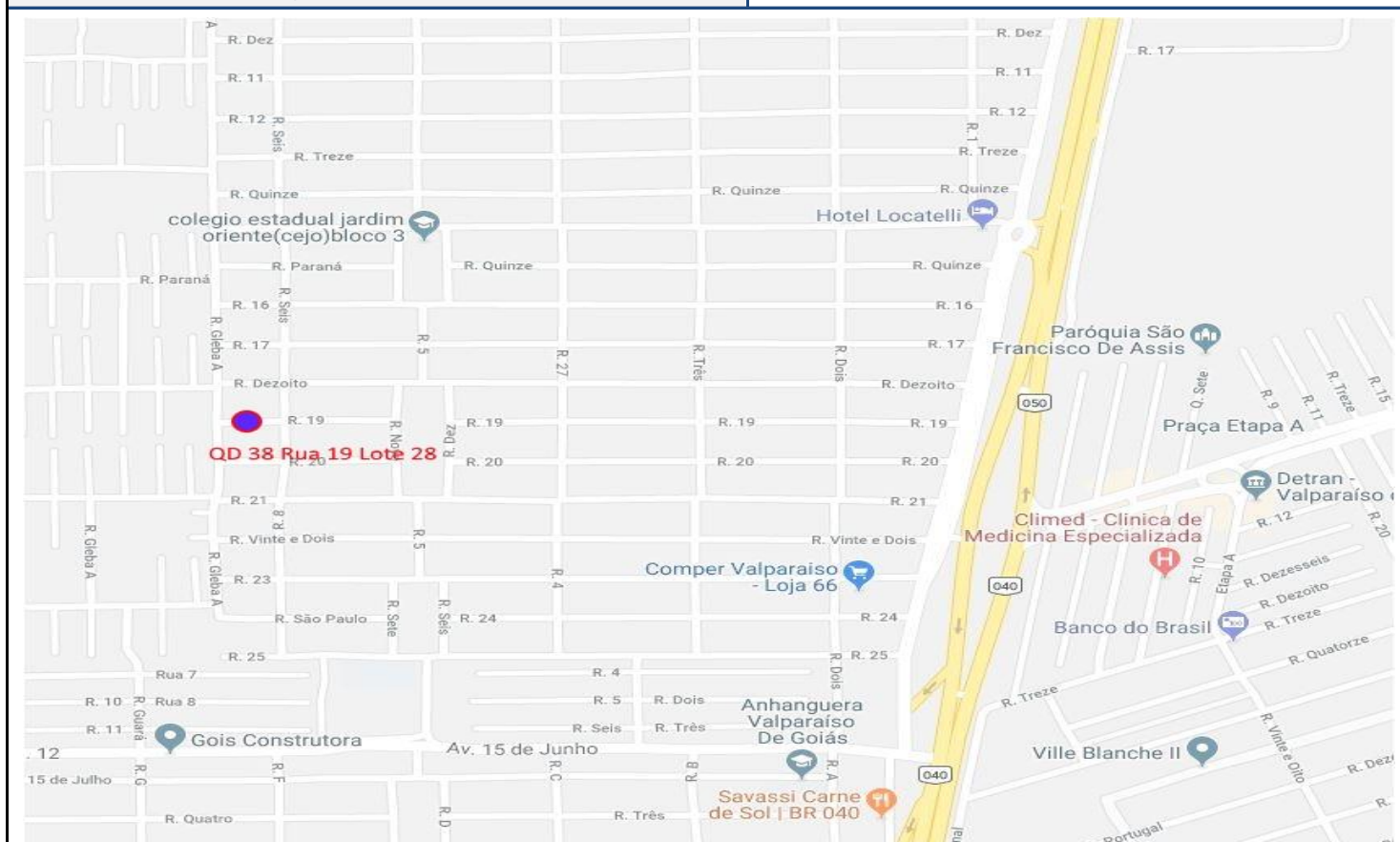


<b>Amostra n.º 5</b>		Data		13/03/18	
Endereço:	Rua 12				
Bairro:	Morada Nobre	Cidade:	Valparaíso de Goiás		UF: GO
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Térrea		
Área terreno (m²)	185,00	Área construída(m²)	114,00	R\$ 1.666,67	
Testada (m)		Padrão construtivo			
Topografia	plana	1,00	Idade aparente (anos)	25	Vida útil 70
Valor total (R\$)	190.000,00		Estado de conservação	baixo	
Fonte:	Eudney Maia - 61-999386933		Evento	oferta	0,90
Observação	<i>o valor pedido está em linha com o mercado. Tempo de comercialização previsto? 01 ano Qual o valor de liquidez para comercialização até 6 meses? 25% a 30%</i>				



<b>Amostra n.º 6</b>		Data		13/03/18	
Endereço:	Rua 15				
Bairro:	Morada Nobre	Cidade:	Valparaíso de Goiás		UF: GO
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Térrea		
Área terreno (m²)	300,00	Área construída(m²)	100,00	R\$ 1.900,00	
Testada (m)		Padrão construtivo	baixo		
Topografia	plana	1,00	Idade aparente (anos)	15	Vida útil 70
Valor total (R\$)	190.000,00		Estado de conservação	bom	
Imóvel:	Selma - JR Imóveis 61- 985777960		Evento	oferta	0,90
Observação	<i>o valor pedido está em linha com o mercado. Tempo de comercialização previsto? 01 ano Qual o valor de liquidez para comercialização até 6 meses? 25% a 30%</i>				

### Localização dos Comparativos



São Paulo/SP, 13 de março de 2018

**Avalitec - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda.**  
Eng. José Roberto Gomes – CREA 0601238927

**AVALITEC - Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda**  
Av. Brigadeiro Luis Antonio, 2367 - 2º andar - conj. 201, eq. Av. Paulista, 575, Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP 01401-000 - Tel./Fax: (0xx11) 3262-4327 / 3284-3477